**Ustawa**

**z dnia . . .**

o **zmianie ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 623) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. 1. Podatek wynosi 0,0366% podstawy opodatkowania miesięcznie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W wypadku podatników, o których mowa w art. 4 pkt 1–4, w tej części w jakiej podstawą opodatkowania są aktywa w postaci kredytów hipotecznych, podatek oblicza się jako 0,055% podstawy opodatkowania miesięcznie pomnożone przez średnią ważoną marżę odsetkową kredytów hipotecznych udzielonych przez podatnika wyrażoną w punktach procentowych pomniejszoną o 1. W wypadku gdyby marża odsetkowa kredytów hipotecznych wynosiła 1 punkt procentowy lub mniej aktywa, o których mowa w zdaniu pierwszym są zwolnione od opodatkowania.

3. Dla celów niniejszej ustawy marżę odsetkową wylicza się jako RRSO kredytu hipotecznego udzielonego przez podatnika pomniejszoną o wskaźnik WIBOR 3M. W wypadku kredytów o okresowo stałej stopie oprocentowania, wysokość marży dla całego okresu określa się według jej wysokości w dniu rozpoczynającym okres.”

**Art. 2.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

**UZASADNIENIE**

**Potrzeba i cel uchwalenia ustawy, różnice między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym**

Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Polsce kształtuje się na jednym z najwyższych poziomów w UE. Według danych EBC na styczeń br. wynosiło ono średnio 7,42 %, wobec średniej dla UE na poziomie 3,93 i średniej dla strefy euro wynoszącej 3,14%. Oprocentowanie kredytów kształtowało się też znacząco powyżej średniego oprocentowania lokat, które w analogiczny okresie wynosiło 4,07%.

Taki stan rzeczy, należy przynajmniej częściowo przypisać temu, że marże odsetkowe polskich banków kształtują się na wysokim poziomie. Według danych Europejskiego Banku Centralnego w lutym 2025 r. marża kredytów hipotecznych w Polsce wynosiła aż 3,54% co oznacza najwyższy poziom spośród wszystkich państw UE.

Średnie rzeczywiste roczne oprocentowanie (RRSO) kredytów hipotecznych w Polsce osiąga obecnie poziom 8,4% (stan na koniec 2024 r.), co znacząco utrudnia dostęp do własnego mieszkania polskim rodzinom. Przekłada się to na marżę liczoną jako RRSO pomniejszone o WIBOR3M wynoszącą 2,54%.

Mając na uwadze to, że pobieranie nadmiernych marż utrudnia, a niekiedy wręcz uniemożliwia polskim rodzinom zaspokajanie podstawowych potrzeb jakimi są potrzeby mieszkaniowe, zasadne wydaje się wdrożenie inicjatywy ustawodawczej, w proponowanej formie impulsu podatkowego, mającej zachęcać do obniżania poziomu marż.

Zasadnicza różnica pomiędzy stanem obecnym, a projektowany polega na wprowadzeniu zwolnienia podatkowego dla tych kredytów, których oprocentowanie kształtuje się na poziomie 1% lub poniżej, przy jednoczesnym progresywnym podwyższeniu podatku dla tych aktywów, które ulokowane są w kredytach, dla których marża odsetkowa kształtuje się na wyższych poziomach.

Postulowane zmiany powinny przełożyć się na obniżeniu marży ponad WIBOR3M do poziomu 1%, gdyż wartości powyżej tego poziomu byłyby opodatkowane krańcową stawką wynoszącą 85% (66% w formie podatku od niektórych instytucji finansowych oraz 19% w formie podatku dochodowego od osób prawnych), niwecząc ekonomiczny sens stosowania wyższych marż przez banki.

Obniżka marż przełoży się zaś na zwiększenie zdolności kredytowej rodzin oraz na zmniejszenie części ich dochodów, którą muszą przeznaczać na spłatę kredytów. Obniżenie marży kredytowej (liczonej jako RRSO pomniejszone o WIBOR 3M) do poziomu 1% (co skutkowałoby efektywnym oprocentowaniem na poziomie WIBOR 3M + 1% = 6,86%, przy WIBOR 3M wynoszącym 5,86% według stanu na 3 kwietnia 2025 r.) wobec obecnego średniego RRSO 8,4% przyniosłoby następujące korzyści (dla kredytu w wysokości 600 000 zł na okres 30 lat):

1) zmniejszenie miesięcznej raty kredytu hipotecznego o kwotę około 635 zł,

2) oszczędność w całym okresie kredytowania sięgającą około 229 000 zł,

3) zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych poprzez obniżenie wymaganego dochodu gospodarstwa domowego o około 1 590 zł miesięcznie.

Korzyści dla kredytobiorców prezentuje również poniższa tabela:

| **Kategoria** | **Stan obecny** | **Stan po zmianie** | **Różnica** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Parametry kredytu** |  |  |  |
| Marża (RRSO ponad WIBOR3M) | 2,54% | 1,00% | -1,54 p.p. |
| RRSO | 8,40% | 6,86% | -1,54 p.p. |
| **Kredyt hipoteczny 600 000 zł na 30 lat** |  |  |  |
| Miesięczna rata | 4 571 zł | 3 936 zł | -635 zł |
| Roczne obciążenie | 54 852 zł | 47 232 zł | -7 620 zł |
| Całkowity koszt odsetek | 1 045 569 zł | 816 802 zł | -228 767 zł |
| **Zdolność kredytowa** |  |  |  |
| Wymagany miesięczny dochód | 11 430 zł | 9 840 zł | -1 590 zł |

Szacunki z wykorzystaniem modelu rozkładu normalnego dochodów gospodarstw domowych (przy założeniu, że rozkład ten charakteryzuje się średnim dochodem na poziomie około 6695 zł i odchyleniem standardowym rzędu 2000 zł) wskazują, że proponowane zmiany (m.in. obniżenie efektywnego oprocentowania kredytów hipotecznych, przy czym przyjęto, że rata kredytu nie przekracza 40% dochodu gospodarstwa) umożliwiłyby uzyskanie zdolności kredytowej około 690 tysiącom polskich gospodarstw domowych – co stanowi ok. 5% wszystkich gospodarstw (przy założeniu populacji wynoszącej około 14,5 mln gospodarstw).

**Wskazanie przewidywanych skutków społecznych, gospodarczych, finansowych i prawnych**

Skutkiem powinno być obniżenie średniej marży odsetkowej pobieranej od kredytów hipotecznych, a w efekcie obniżenie kosztów kredytu i zwiększenie zdolności kredytowej Polaków. Około 690 tysięcy gospodarstw domowych uzyska zdolność kredytową niezbędną do zakupu własnego mieszkania. Obniżenie miesięcznych rat kredytowych średnio o 636 zł spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych gospodarstw domowych, co przełoży się bezpośrednio na poprawę jakości życia i umożliwi zaspokojenie podstawowej potrzeby mieszkaniowej szerszej grupie obywateli.

Oczekiwane jest znaczące ożywienie na rynku mieszkaniowym i w sektorze budowlanym. Zwiększony popyt na mieszkania przełoży się na wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane i usługi powiązane, stymulując produkcję i zatrudnienie w tych sektorach. Dodatkowo nastąpi pobudzenie aktywności ekonomicznej związanej z wykończeniem i wyposażeniem nowych mieszkań, co będzie miało pozytywny wpływ na krajowych producentów mebli i artykułów wyposażenia wnętrz.

**Wskazanie źródeł finansowania**

W pierwszej kolejności koszty obniżenia podatku dla części aktywów powinny dać się pokryć zwiększonym podatkami jakimi będą obciążone inne aktywa. Ewentualnie niższe wpływy z tytułu podatku od niektórych instytucji finansowych powinny być z nadwyżką pokryte przez zwiększone wpływy z VAT, CIT i PIT wnoszone przez podmioty z sektora budowlanego, co wynika z potencjalnego wzrostu aktywności w tym sektorze na skutek znaczącego zwiększenia liczby gospodarstw domowych posiadających zdolność kredytową.

W dłuższym horyzoncie czasowym, projektodawcy zakładają dodatkowo ogólnie prorozwojowy charakter zmian, prowadzący do pobudzenia gospodarki i w efekcie do dalszego wzrostu dochodów budżetu państwa.

Projektowane rozwiązania nie są sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

Proponowane zmiany będą korzystne z punktu widzenia przedsiębiorców. W pierwszej kolejności powinni na nich skorzystać przedsiębiorcy, których działalność jest powiązana z sektorem budowlanym - w tym również przedsiębiorcy mikro, mali i średni.